



Územní plán ve 100 otázkách a odpovědích

Část 3: Dotazy 21-30

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

2025

O AUTORECH

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Od skončení studia práv v roce 2006 se věnuje právu životního prostředí, se zaměřením na územní plánování a územní rozvoj. V roce 2014 obhájila dizertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování a ukončila tak doktorské studium na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. Více než 10 let externě působila na Fakultě sociálních studií MU, kde se věnovala výuce práva životního prostředí. Obcím pomáhá v rámci projektu Investor za humny dát územní plány do pořádku, aby obstály při soudních sporech a pomáhaly samosprávám skutečně dobře fungovat.

Mgr. David Zahumenský

Je advokát. Zaměřuje se na ústavní právo, správní právo a územní rozvoj. Poskytuje právní poradenství obcím, zejména v souvislosti s realizací stavebních projektů na jejich území a změnami územního plánu. Již řadu let se věnuje problematice smluv obcí s investory a na toto téma publikuje články a odborné knihy. Vystudoval Právnickou fakultu na Masarykově univerzitě v Brně, kde několik let externě vyučoval na Katedře ústavního práva a politologie.

NAŠE ODBORNÉ PUBLIKACE

- Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
- Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
- Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
- Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
- Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
- Změna klimatu v územním plánování – Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva
- Novinka 2025: Plánovací smlouvy (zatím píšeme)

Vše vyšlo ve Wolters Kluwer.

ÚVOD

Každá obec, ve které se hodně staví, zná velmi důvěrně trable, které z toho plynou: chybí místa ve školkách, nedostačuje kanalizace ani vodovod, schází zeleň a vůbec veřejná prostranství, není dost komunikací ani chodníků. Tyto problémy je možné z velké části eliminovat skrze dobrou regulaci v územním plánu. Stačí dobře promyslet etapizaci a podmíněnost výstavby, pořídit územní plán s prvky regulačního plánu a nedovolit zastavět každický volný metr čtvereční třeba s odkazem na nutnost chránit zemědělskou půdu a řešit dopady změny klimatu. Pokud k tomu obec přidá ještě plánovací smlouvy, podle kterých budou stavebníci povinni se podílet na dobudování potřebných kapacit čistírny odpadních vod, školy nebo chodníků a silnic, pak se může situace v obci zásadně změnit k lepšímu.

Jestli chcete mít dobrý územní plán, ale pořád máte nezodpovězené otázky, pak právě teď čtete ten správný manuál od odborníků, kteří tématu skutečně rozumějí. Smlouvám s investory a územním plánům se v naší advokátní kanceláři věnujeme řadu let. Díky tomu máme unikátní zkušenosti. Rozhodli jsme se o ně podělit a dát dohromady alespoň 100 otázek a odpovědí k tématu územního plánování. Postupně je budeme zveřejňovat v jednotlivých dílech publikace „*Územní plán ve 100 otázkách a odpovědích*“.

Máte-li dotaz, který v této ani v navazujících částech publikace nenajdete, napište nám. Radi vám pomůžeme.

Pokud v této publikaci používáme termín „stavební zákon“, myslíme tím zákon 283/2021 Sb., stavební zákon.

OTÁZKY Č. 21 – 30

21. Co když dojde ke sporu mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem?

Během pořizování územního plánu se může poměrně snadno stát, že dojde ke sporům mezi dotčenými orgány navzájem nebo mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem ohledně toho, jak má být situace v území vyřešena. Pro tyto případy obsahuje stavební zákon § 55, kde se říká, že se rozpory řeší podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Pokud projednání vzájemného nesouladu nevede k vyřešení potíží, je zahájeno dohodovací řízení. Pokud se ani tam nenajde řešení, je potřeba se obrátit na nejbližší nadřízený správní orgán, který rozhodne. Pokud takový orgán není, řeší věc ústřední správní orgány (zpravidla ministerstva) opět v dohodovacím řízení, jehož výsledkem je dohoda, která nahradí stanovisko dotčeného orgánu.

22. Vyjadřují se dotčené orgány i k připomínkám?

Ano, stavební zákon říká, že pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracuje návrh vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu. Podle § 98 odst. 5 stavebního zákona je pak úkolem pořizovatele zaslat bezodkladně tento návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Domníváme se, že toto stanovisko by mělo respektovat předchozí stanovisko dotčeného orgánu ze společného jednání o návrhu. Dotčený orgán by se neměl skrze toto stanovisko k připomínkám snažit napravovat svoje předchozí opomenutí nebo pochybení a uplatňovat zcela nové požadavky.

23. Proč se někdy musí návrh územního plánu opakovaně projednat?

Někdy se stane, že je na základě připomínek a stanovisek dotčených orgánů nutné návrh docela dost přepracovat. Pokud změny nově zasahují do vlastnických práv nebo do veřejných zájmů, je nutné udělat tzv. opakované veřejné projednání (§ 103 stavebního zákona).

24. Kdo může v rámci opakovaného veřejného projednání podat připomínky? Zase každý?

Ano, připomínky zase může podat každý. Připomínky lze ale uplatnit jen k měněným částem územního plánu.

25. Jak poznáme, jestli jde o podstatnou nebo nepodstatnou změnu návrhu?

Rozpoznat, zda se návrh územního plánu mění podstatně nebo ne, je docela velký oříšek. Z několik soudních sporů, které se této problematice týkaly, nelze dovodit nic, co by se dalo jednoduše zobecnit. Proto je vždycky lepší, když se mění regulace, návrh opakovaně

projednat. Pokud k opakovanému projednání nedojde, přestože k němu dojít mělo, je to hrubá chyba, která vede ke zrušení územního plánu soudem v případě sporu (nebo krajským úřadem v přezkumném řízení). Mezi podstatné změny patří například zúžení ploch zeleně a vymezení nové zastavitelné plochy, podrobnější regulace – například stanovení počtu bytových jednotek, zavedení nových požadavků na vlastníky jako je třeba zákaz budování studní a nutnost počkat s výstavbou na splnění podmínek etapizace – vybudování kanalizace. Pak jsou tu méně jasné změny, ale u těch bude záležet vždy na konkrétní situaci a na tom, jestli se opravdu nově zasahuje do vlastnických práv či veřejných zájmů nebo ne.

26. Co znamená, že je územní plán diskriminační vůči některým vlastníkům?

Územní plán je diskriminační tehdy, když zachází se stejnými pozemky různě. Můžete si představit situaci, kdy jsou v obci určité plochy, které by mohly být zastavitelné. Všechny jsou zhruba stejně navázány na zastavěné území, na všech je zemědělská půda s III. třídou ochrany, všechny jsou dostupné ze stávajících pozemních komunikací a všechny mají podobnou rozlohu. Ani na jedné se nenachází cenné přírodní prvky. Obec ale řekne, že zastavitelné budou jen některé a ostatní ne. Horší případ nastane, pokud jsou v platném územním plánu uváděné plochy již zastavitelné a obec změnou zastavitelnost některých zruší. Když obec není schopna vysvětlit odlišné zacházení, je to diskriminace.

Naopak diskriminace není, když jsou v obci dvě zastavitelné plochy, z nichž jedna je na zemědělské půdě se IV. třídou ochrany a druhá s I. třídou ochrany. Obec tu druhou zruší s odůvodněním, že je třeba chránit úrodnou půdu. Obě plochy jsou zjevně rozdílné, o diskriminaci tedy nejde.

Diskriminace je u soudů velký problém a častý důvod pro rušení územních plánů a jejich změn.

27. Jak diskriminaci tedy máme předcházet? Dá se to vůbec?

Dá se to, i když je to pracné. Je třeba uvážit vlastnosti jednotlivých ploch a dotčených pozemků a regulovat jednoduše podobné stejně. Pokud je někde vymezen územní systém ekologické stability, je to důvod, aby taková plocha nebyla zastavitelná, na rozdíl od plochy, která navazuje na zastavěné území a žádné přírodní jevy se na ní nenachází.

28. Vlastník do připomínky napsal, že je prý regulace vůči jeho pozemku nepřiměřená. Co to znamená? Co s tím udělat?

Obec, nebo spíše pořizovatel s projektantem, si musí při pořizování územního plánu položit pět otázek. Když si na ně odpoví ano, je regulace přiměřená a má velkou šanci obstát u soudu. Tyto otázky definovaly soudy takto:

- 1) Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?

- a. Například ochrana životního prostředí nebo chybějící veřejná infrastruktura.
- 2) Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
 - a. Pokud je třeba omezit zastavitelnost jen na části pozemku například kvůli vedení biokoridoru, není zrušena na celé rozsáhlé ploše.
- 3) Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
 - a. Když chybí veřejná infrastruktura, je možné nejdříve uvažovat o etapizaci a plánovací smlouvě, a nikoliv hned převádět pozemky do nezastavěného území.
- 4) Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
 - a. Se stejnými pozemky je zacházeno stejně (viz otázka č. 26 a 27).
- 5) Je zásah činěn s vyloučením libovůle?
 - a. Územní plán je řádně odůvodněn a regulace vysvětlena.

29. Jak podrobně musíme připomínky vypořádat? Musíme se podrobně zabývat opravdu všemi?

Připomínky by měly být rozděleny na ty, které podali vlastníci. Těm by se měla věnovat pozornost velká, v podstatě by jejich vypořádání mělo být podobné odůvodnění správního rozhodnutí. Musí být vysvětleno, proč je zvolena ta a ta regulace a proč se na připomínky nebude reagovat. Připomínky „běžných“ subjektů (nevlastníků) mohou být vypořádány obecněji, ale přece jen by jim měla být věnována pozornost. Odůvodnění připomínky a samotné odůvodnění opatření obecné povahy – územně plánovací dokumentace se navzájem prolínají a soudy je hodnotí dohromady. Doporučujeme se podrobněji zabývat také připomínkami spolků, protože ty mohou jít (stejně jako vlastníci) k soudu.

30. Podílí se na vypořádání připomínek určený zastupitel nebo je to jen věc projektanta a pořizovatele?

Vypořádání připomínek je formálně podle stavebního zákona hlavně věcí pořizovatele, spolupracuje s ním určený zastupitel. Do procesu se v praxi samozřejmě, byť neformálně, zapojuje i projektant, neboť on návrh územního plánu, textovou i grafickou část připravil a měl by si zvolené řešení obhájit.

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ

Pokud vás zajímá téma plánovacích smluv a celkově územního plánování, sledujte web Advokátní kanceláře David Zahumenský. Právě tam zveřejňujeme informace ze soudní rozhodovací praxe, odpovědi na otázky a návody pro obce i stavebníky.

KONKAKTY

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

Telefon

+ 420 721 725 474

+ 420 608 719 535

E-mail

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz

Web

www.davidzahumensky.cz

www.investorzahumny.cz